DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 października 2026 r.

Poz. 9742

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 08.10.2026 11:51:49

UCHWAŁA NR XXXIV/474/2026
RADY GMINY STARE BABICE

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912), a także w związku z uchwałą nr XXIV/249/2025 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjętego uchwałą nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionego uchwałą nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. oraz uchwałą nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na części graficznej, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz w danych przestrzennych w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 strefa 7, stanowiących załącznik nr 3.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) cześć graficzna planu, sporządzona w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1, zwana w dalszej części uchwały „rysunkiem planu”;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 20° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

2) **dach spadzisty** – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej w przedziale 20° - 45°;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona i zwymiarowana na rysunku planu, poza którą nie można budować:

a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń, dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy,

b) budowli z wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej;

4) **RAL** – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami, określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb i lakierów niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany m.in. w budownictwie – oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;

5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Na rysunku planu określono następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości w metrach;

5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

Rozdział 2.
Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym: **US** – teren usług sportu i rekreacji.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) zakaz podpiwniczania budynków;

3) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

a) dla dachów zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7016, RAL 7040), brązy (RAL 8004, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),

b) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcienie RAL 1013, szarości (RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047), biele (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018).

§ 8. Obowiązują następujące **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

4) zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;

5) ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) nakazuje się odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku kwalifikuje się wyznaczony teren US jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 9. 1. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”;

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu **Lotniska Warszawa-Babice oraz Lotniska Chopina w Warszawie**, **na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia** wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Obowiązują następujące **ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°.

§ 12. W zakresie zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**:

1) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu – ul. Wysoka;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie, na której sytuowana jest inwestycja, według minimalnego wskaźnika określonego na 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;

6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15.

§ 13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

a) sieć wodociągową,

b) sieć kanalizacji,

c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,

d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

e) sieci telekomunikacyjne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:

a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,

c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,

d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

c) zakazuje się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;

2) odprowadzanie ścieków:

a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o średnicy

nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do gruntu, w granicach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się sytuowanie zbiorników do czasowego magazynowania wód opadowych i roztopowych,

d) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;

4) zasilanie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,

b) dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz stosowania urządzeń, technologii i instalacji, które nie spełniają określonych przepisami poziomów emisji, niezależnie od rodzaju źródeł energii;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,

c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona, usługi gastronomii, kultury i rozrywki oraz obiekty użyteczności publicznej;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację obiektów użyteczności publicznej rozumianych jako inwestycje celu publicznego oraz usługowych, rozumianych jako usługi gastronomii, kultury i rozrywki;

2) ustala się budowle usług sportu i rekreacji;

3) dopuszcza się budynki gospodarcze jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane;

4) ustala się gabaryty obiektów budowlanych – szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 1 m i nie większa niż 10 m;

5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 7,5 m, w tym: dla budynków gospodarczych: 6 m;

7) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie lub dachy spadziste;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Babice.

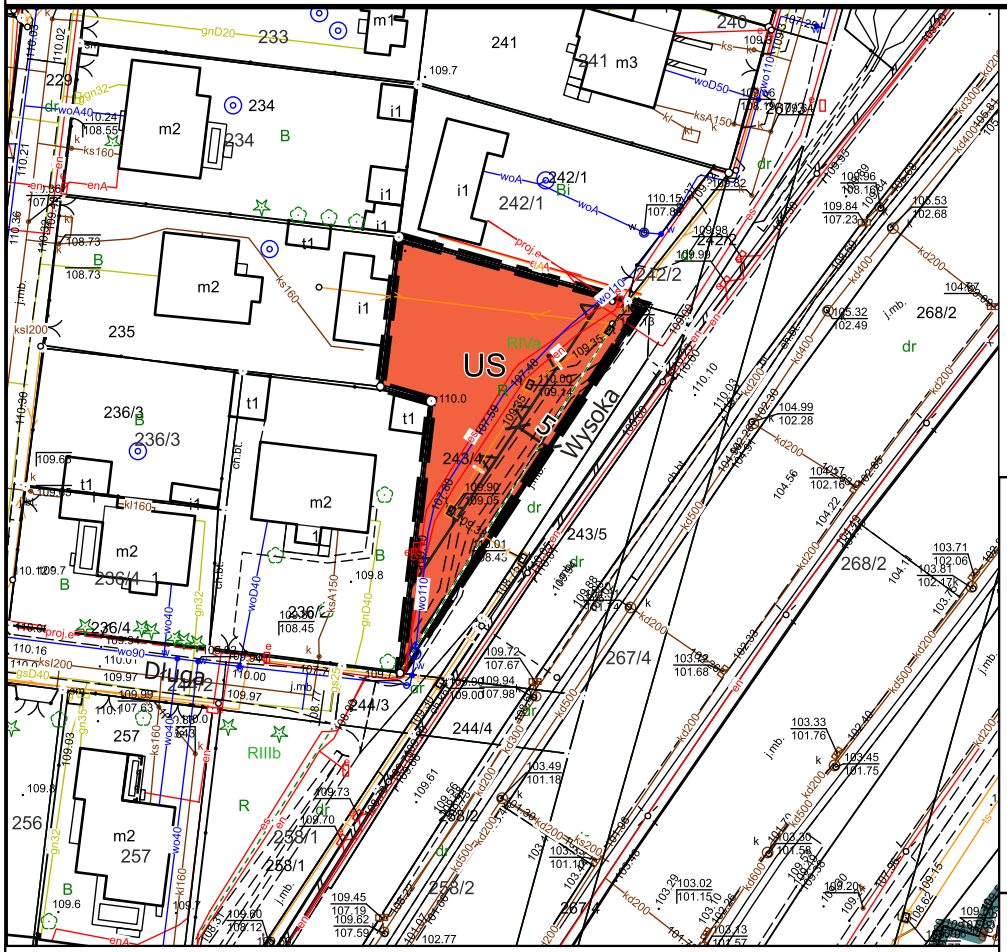
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Remigiusz Fijołek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU REKREACYJNEGO WE WSI BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXIV/474/2026
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

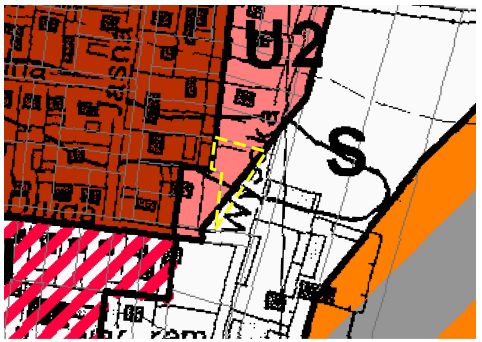


skala 1:1 000

0 50 100 m

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 — zwymiarowane odległości w metrach
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

US — teren usług sportu i rekreacji

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL-2000 strefa 7.

Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej od Starosty Warszawskiego Zachodniego.
Licencja nr OD.6642.2.12.2026_1432_P z dnia 23.04.2026 r.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/474/2026
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacyjnego we wsi Blizne Łaszczyńskiego, obejmują: realizację sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących realizację sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.;
4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/474/2026
Rady Gminy Stare Babice
z dnia 27 sierpnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę